



GESCHÄFTSBERICHT

2022

**kaufmännischer
verband**



VORSTAND/REVISIONSSTELLE/VERWALTUNG	4
EINLADUNG UND TRAKTANDEN DER GENERALVERSAMMLUNG 2023	5
JAHRESBERICHT 2022	6
KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2022	8
JAHRESRECHNUNG	
BILANZ	10
ERFOLGSRECHNUNG	12
GELDFLUSSRECHNUNG	14
ANHANG	15
ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG	16
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	18
WERTBERICHTIGUNG LIEGENSCHAFTEN	19
ERNEUERUNGSFONDS	20
HYPOTHEKEN	21
LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS	26

VORSTAND/REVISIONSSTELLE/ VERWALTUNG

VORSTAND		TELEFON	IM AMT SEIT
Präsident	Philipp Furrer Dörnlerstrasse 4A, 8545 Rickenbach Sulz	076 562 76 86	2010/15
Finanzen	Sylvia Benz Lättenstrasse 26, 8142 Uitikon Waldegg	044 715 28 62	1997
Bau und Unterhalt	Yanyck Couchet Kreuzgasse 3, 8716 Schmerikon	044 400 28 28	2015
Siedlung Rütihof	Caroline Schwarz Rütihofstrasse 12, 8049 Zürich	079 703 55 60	2021
Siedlung Heugatter 1 & 2	Thomas Suremann Heugatterstrasse 7A, 8600 Dübendorf	044 820 09 82	2015
Compliance	Daniel Tiboldi Kaufmännischer Verband Zürich Pelikanstrasse 18, Postfach 8021 Zürich	044 211 33 22	2014
Revisionsstelle	BDO AG Fabrikstrasse 50, Postfach 8031 Zürich	044 444 35 55	1989
Verwaltung	Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof Mattenhof 25, Postfach 8051 Zürich	044 317 20 20	2017
Betriebspersonal	Heugatter 1 und 2: Markus Maurer Dübendorfstrasse 182, 8051 Zürich		2020 bis 31.12.2022
	Rütihof: Heinz Diem Geeringstrasse 61, 8049 Zürich	043 311 19 80	2005

GENERALVERSAMMLUNG BAUGENOSSENSCHAFT DES KAUFMÄNNISCHEN VERBANDES ZÜRICH VOM 8. MAI 2023

Gerne laden wir Sie zur jährlichen Generalversammlung ein.

Wann am 8. Mai 2023, 19 Uhr
(Türöffnung mit Eintrittskontrolle ab 18.30 Uhr)

Wo Kaufleuten
Pelikanstrasse 18, 8001 Zürich

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmzählenden und Protokollprüfenden
2. Geschäftsbericht
 - Jahresbericht
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Abnahme der Erfolgsrechnung 2022 und der Bilanz per 31. Dezember 2022
 - Beschlussfassung Verwendung Reingewinn / Verzinsung Anteilscheinkapital
 - Entlastung des Vorstandes
3. Wahl der Revisionsstelle
4. Anträge
5. Diverses

Sie haben die Gelegenheit, dem Vorstand bereits vorgängig zur Generalversammlung Fragen schriftlich zu unterbreiten, damit diese an der Generalversammlung beantwortet werden können. Die Stimmrechtsausweise erhalten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei der Türkontrolle ab 18.30 Uhr.

JAHRESBERICHT DES VORSTANDES 2022

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Ziel unserer Genossenschaft ist es, für Menschen in der Region Zürich bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum mit hoher Lebensqualität zu schaffen. Unsere 165 Wohnungen in Dübendorf und Zürich erfüllen diese Kriterien. Die Siedlungen haben eine überschaubare und familiäre Grösse, die Wohnungen werden laufend unterhalten und erneuert, die Mietzinsen sind im Vergleich zu Marktmieten deutlich tiefer. Unsere Informations- und Kommunikationswege sind kurz. Dazu trägt auch die professionelle Bewirtschaftung der Wohnungen durch die fachlich versierte und effiziente Verwaltung bei. Für die statutarische und strategische Arbeit ist im Vorstand die finanz- und baufachliche Kompetenz vorhanden. Das ist für unsere kleine Genossenschaft nicht selbstverständlich.

Der Vorstand traf sich an zehn ordentlichen Sitzungen, dazu einmal auch im Rütihof, und einer Retraite. Die Generalversammlung konnte dieses Jahr erfreulicherweise wieder wie gewohnt im Kaufleuten als Präsenzveranstaltung stattfinden. Dass persönliche Begegnungen und der direkte Austausch wieder möglich waren, hat uns sehr gefreut.

Im vergangenen Jahr haben uns der Krieg in der Ukraine, die Energiekrise und die Inflation beschäftigt. Die Auswirkungen waren in steigenden Kosten für Heizung und Warmwasser für uns alle spürbar. Diese Entwicklung bestätigt die Richtigkeit unserer Beschlüsse und Planung zur Versorgung der Siedlungen mit erneuerbarer Energie. Die Hypothekarbelastung konnte trotz gestiegener Zinsen nochmals leicht reduziert werden. Allerdings wird dies in den nächsten Jahren kaum mehr möglich sein. Auslaufende Hypotheken müssen

zu teureren Konditionen verlängert werden. Wir versuchen, so lange wie möglich, die Mietzinsen tief zu halten. Dank Rücklagen wird uns dies hoffentlich noch einige Zeit möglich sein.

In der Siedlung Rütihof nimmt das Projekt für die energetische Sanierung und Ersatz der Balkone Gestalt an. Im Sommer konnte das Baugesuch eingereicht werden. Im September wurden die Bewohnenden über Details des Projektes informiert. Zudem fand zusammen mit unserer Nachbargenossenschaft Sonnengarten anfangs November eine Informationsveranstaltung mit den federführenden Architektinnen statt. Dabei konnte über den aktuellen Stand und das weitere Vorgehen informiert, verschiedene Fragen beantwortet und Anregungen von Bewohnenden aufgenommen werden.

Das Erneuerungsprojekt der Siedlung Heugatter 1 ist weiterhin pendent. Die Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf ist noch nicht umgesetzt. Trotzdem führen wir das Projekt weiter und arbeiten mit einem Partner zusammen, welcher in der Immobilienentwicklung viel Erfahrung aufweist. Dabei werden auf Basis von vorliegenden Varianten die für uns sinnvollen Optionen erarbeitet. Dazu gehört auch der Einbezug der Bewohnenden. Bei der Umsetzung des Sanierungsprojektes ist es sehr wichtig, den günstigen Wohnraum zu erhalten.

Als Genossenschaft ohne eigene Angestellte stehen wir immer wieder vor der Herausforderung, unsere Strukturen optimal zu gestalten und unsere Aufgaben professionell zu lösen. Mit dem Sunnige Hof haben



wir einen kompetenten Partner an unserer Seite, welcher uns dabei wirksam unterstützt. Der Vorstand hat sich an seiner Retraite mit Fragen zur Optimierung der Zusammenarbeit beschäftigt.

Der Kommunikation mit unseren Mitgliedern wollen wir noch mehr Beachtung schenken. Deshalb haben wir Gespräche mit kompetenten und erfahrenen Personen geführt, welche diesen Schwerpunkt im Vorstand

abdecken könnten. Dazu werden wir Ihnen an der Generalversammlung weitere Informationen geben.

Wir freuen uns, Sie am 8. Mai 2023 im Kaufleuten zur Generalversammlung mit reger Teilnahme zu begrüßen.

Ihr Vorstand

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2022

Unsere Genossenschaft schliesst das Geschäftsjahr 2022 wiederum mit erfreulichen Zahlen ab.

BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Der Rückgang der Mieteinnahmen ist eine Auswirkung der Mietzinssenkung per 1. April 2022 in den Siedlungen von Dübendorf. Die Bruttorendite beträgt noch 5.4% (VJ 5.5%) und liegt damit leicht über dem Branchendurchschnitt¹.

Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen sind im Berichtsjahr tiefer. Im Vorjahr waren im Unterhalt zusätzlich die Planungskosten von CHF 103'000.- für die Sanierung Rütihof enthalten.

Der übrige betriebliche Aufwand ist höher als im Vorjahr. Die Zunahme ist vor allem auf die höheren Kosten für die Generalversammlung, die wieder als Präsenzveranstaltung stattfand, zurückzuführen.

Die ordentliche Einlage in den Erneuerungsfonds (1% vom Gebäudeversicherungswert) beträgt CHF 601'000.-. Im Berichtsjahr konnte wieder bei allen Siedlungen eine volle Einlage gemacht werden. Da für den Heizungsersatz bei den Siedlungen Heugatter 1 CHF 150'000.- und Heugatter 2 CHF 45'000.- entnommen wurden, beträgt die effektive Zunahme der Erneuerungsfonds aller Siedlungen per Jahresende CHF 406'000.-.

Wie im Vorjahr sind auf den Liegenschaften die steuerlich maximal möglichen Abschreibungen von CHF 347'000.- (0.75% vom Anlagewert inklusive Land) vorgenommen worden.

Der Verschuldungsgrad ist von 57.6% auf 57.4% zurückgegangen. Der Finanzaufwand ist nochmals leicht tiefer als im Vorjahr und mit 10.6% der Mieteinnahmen unter

dem Mittelwert der Branche von 14%. Der durchschnittliche Kapitalkostensatz beträgt im Geschäftsjahr 2022 unverändert etwa 1%.

Die Steuern sind bis 2020 definitiv gemäss Steuererklärung veranlagt worden. Für das Geschäftsjahr 2022 sind Steuern von etwa CHF 82'000.- geschuldet. Der im Vorjahr ausgewiesene Steueraufwand war deutlich tiefer, weil darin eine Rückzahlung für die Steuern 2019 enthalten war.

GELDFLUSSRECHNUNG

Wegen der tieferen Mieteinnahmen hat der Geldfluss vor Veränderung des Nettoumlaufvermögens gegenüber dem Vorjahr abgenommen. Mit 48.7% der Mieteinnahmen liegt er leicht über dem Branchenmittelwert von 46%.

Die Investitionen konnten vollständig aus dem Geldfluss finanziert werden ohne zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital. Dies wird für die bevorstehende energetische Sanierung Rütihof nicht mehr möglich sein. Die benötigte Finanzierung konnte jedoch bereits abgeschlossen werden.

Per Saldo haben die Flüssigen Mittel um CHF 125'000.- zugenommen.

GEWINNVERWENDUNG

Der verfügbare Gewinn (Gewinnvortrag und Jahresgewinn) beträgt CHF 1'145'000.-. Der Vorstand empfiehlt die Verzinsung des Anteilscheinkapitals analog zum Referenzzinssatz mit 1.25% (Vorjahr 1.25%). Nach Abzug der Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve und nach Verzinsung des Anteilscheinkapitals soll der Restbetrag von CHF 1'089'000.- auf die neue Rechnung vorgetragen werden.

¹ Als Branchenvergleichswert dient der Durchschnittswert aus der Kostenstatistik 2021 der Zürcher Wohnbaugenossenschaften (wbg).

MIETERFRANKEN BAUGENOSSENSCHAFT KAUFMÄNNISCHER VERBAND ZÜRICH

In der Abbildung ist ersichtlich, wie unsere Mietzeins-einnahmen verwendet werden. Die einzelnen Kostenblöcke richten sich nach der Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften, welche von wohnbaugenossenschaften schweiz, regionalverband zürich periodisch erstellt wird. Die Kategorien haben sich seit dem letzten Jahresbericht leicht verändert.

Der unverändert grösste Block besteht aus Abschreibungen und Rückstellungen. Diese Rücklagen ermöglichen uns den Unterhalt und die nachhaltige Erneuerung unserer Liegenschaften.

Aufgrund des tieferen Betriebsaufwandes (Unterhalt, Reparaturen, Abgaben, Versicherungen) ist der Betriebserfolg etwas höher als im Vorjahr. Der Verwaltungsaufwand setzt sich zusammen aus Aufwendungen der Verwaltung, Entschädigung Vorstand, Kommissionen, Revision, übriger Verwaltungsaufwand und Steuern. Er ist insbesondere aufgrund höherer Steuern leicht angestiegen. Der Finanzierungsaufwand (Fremdkapitalzinsen) ist trotz gestiegenem Zinsniveau konstant.

MIETERFRANKEN

Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich 2022



	KVZ 2020	KVZ 2021	KVZ 2022	wbg 2021
Abschreibungen und Rückstellungen	34.8%	41.1%	37.7%	41.9%
Finanzierungsaufwand	11.7%	10.6%	10.6%	15.3%
Betriebsaufwand	34.7%	29.0%	25.1%	26.8%
Verwaltungsaufwand	13.2%	13.7%	15.9%	13.4%
Betriebserfolg/Jahresgewinn	5.6%	5.6%	10.7%	2.3%
Übrige Ergebnisse	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2022

AKTIVEN

	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'787'267	1'662'162
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	4'859	1'059
Aktive Rechnungsabgrenzungen	247'582	201'367
Total Umlaufvermögen	2'039'708	1'864'587
Anlagevermögen		
AK BG mehr als wohnen	33'000	33'000
AK Emissionszentrale EGW	5'000	5'000
Total Finanzanlagen	38'000	38'000
Heugatter 1	14'565'518	14'565'518
Heugatter 2	16'634'000	16'634'000
Rütihof	15'000'000	15'000'000
Wertberichtigung Liegenschaften	-8'095'000	-7'748'000
Bauprojekte	714'623	0
Total Liegenschaften	38'819'141	38'451'518
Mobile Sachanlagen	7'726	12'877
Total Sachanlagen	38'826'867	38'464'395
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	0	2'500
Total Anlagevermögen	38'864'867	38'504'895
Total Aktiven	40'904'575	40'369'483

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2022

PASSIVEN

	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	211'386	142'188
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	90'230	90'230
Passive Rechnungsabgrenzungen	384'351	381'628
Total Kurzfristiges Fremdkapital	685'967	614'046
Langfristiges Fremdkapital		
Zürcher Kantonalbank	17'700'000	17'700'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) wohnbaugenossenschaften schweiz (wbg ch)	7'800'000	7'800'000
Stadt Zürich	680'820	751'800
Kanton Zürich	200'000	200'000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	38'500	57'750
Diverse Rückstellungen	26'419'320	26'509'550
Erneuerungsfonds	80'000	80'000
Total Rückstellungen	9'016'000	8'610'000
Total Langfristiges Fremdkapital	35'515'320	35'199'550
Total Fremdkapital	36'201'287	35'813'596
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3'374'000	3'454'000
Gesetzliche Gewinnreserve	184'000	176'000
Gewinnvortrag Vorjahr	875'157	782'956
Jahresgewinn	270'130	142'930
Total Eigenkapital	4'703'288	4'555'886
Total Passiven	40'904'575	40'369'483

ERFOLGSRECHNUNG 2022

	2022 in CHF	2021 in CHF
Mieten	2'513'384	2'562'195
Miet-Zuschüsse	1'900	1'900
Liegenschaftenertrag	2'515'284	2'564'095
Unterhalt und Reparaturen	-384'519	-494'994
Versicherungen	-25'808	-31'659
Abgaben und Gebühren	-114'310	-109'196
Liegenschaftsverwaltung	-304'428	-299'245
Einlagen Erneuerungsfonds	-601'000	-706'000
Liegenschaftenaufwand	-1'430'065	-1'641'093
Bruttoergebnis	1'085'219	923'002
Büromaterial, Drucksachen	-888	-2'623
Veranstaltungen	-15'860	-5'388
Verbandsbeiträge	-5'861	-6'479
Übriger Verwaltungsaufwand	-11'002	-8'433
Übrige Versicherungen	-2'149	-2'298
Vorstand	-68'765	-63'395
Revisionsstelle	-6'462	-6'139
Übriger betrieblicher Aufwand	-110'987	-94'755
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	974'232	828'247
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-352'151	-355'585
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	622'081	472'662

	2022 in CHF	2021 in CHF
Hypothekarzinsen	-264'361	-271'730
Post- und Bankspesen	-1'324	-1'337
Finanzaufwand	-265'685	-273'067
Finanzertrag	215	731
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)	356'610	200'325
Ertrags- und Kapitalsteuern	-86'479	-57'395
Jahresgewinn	270'130	142'930

GELDFLUSSRECHNUNG 2022

	2022 in CHF	2021 in CHF
Jahresgewinn	270'130	142'930
Abschreibungen	352'151	355'585
Veränderung langfristiger Rückstellungen	601'000	746'000
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	1'223'281	1'244'515
Veränderung kurzfristiger Forderungen	-3'800	1'925
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-46'215	-75'148
Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten	69'198	-32'431
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	2'723	1'355
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	1'245'187	1'140'217
Investitionen in Finanzanlagen	0	0
Investitionen in Sachanlagen	0	-20'327
Veränderung Anlageprojekte	-714'623	0
Entnahme Erneuerungsfonds	-195'000	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-909'623	-20'327
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten	-90'230	-90'230
Veränderung Genossenschaftskapital	-77'500	31'500
Verzinsung Genossenschaftskapital	-42'729	-43'020
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-210'459	-101'750
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	125'105	1'018'140
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL		
per 1. Januar	1'662'162	644'022
per 31. Dezember	1'787'267	1'662'162
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	125'105	1'018'140

ANHANG

PER 31. DEZEMBER 2022

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962 OR) erstellt. Sofern bei den einzelnen Bilanzpositionen nichts anderes aufgeführt wird, erfolgt die Bilanzierung höchstens zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

ERNEUERUNGSFONDS

Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt. Die jährliche Einlage erfolgt gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Aufgelaufene Heizkosten	247'582	201'367
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	247'582	201'367
2.2 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Aufwandabgrenzungen	118'339	126'584
Vorausbezahlte Mietzinse	124'916	116'599
Akontozahlungen Heizung/Warmwasser	141'096	138'445
Total passive Rechnungsabgrenzungen	384'351	381'628

3. NETTOAUFLÖSUNG STILLER RESERVEN

	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0	0

4. SONSTIGE ANGABEN

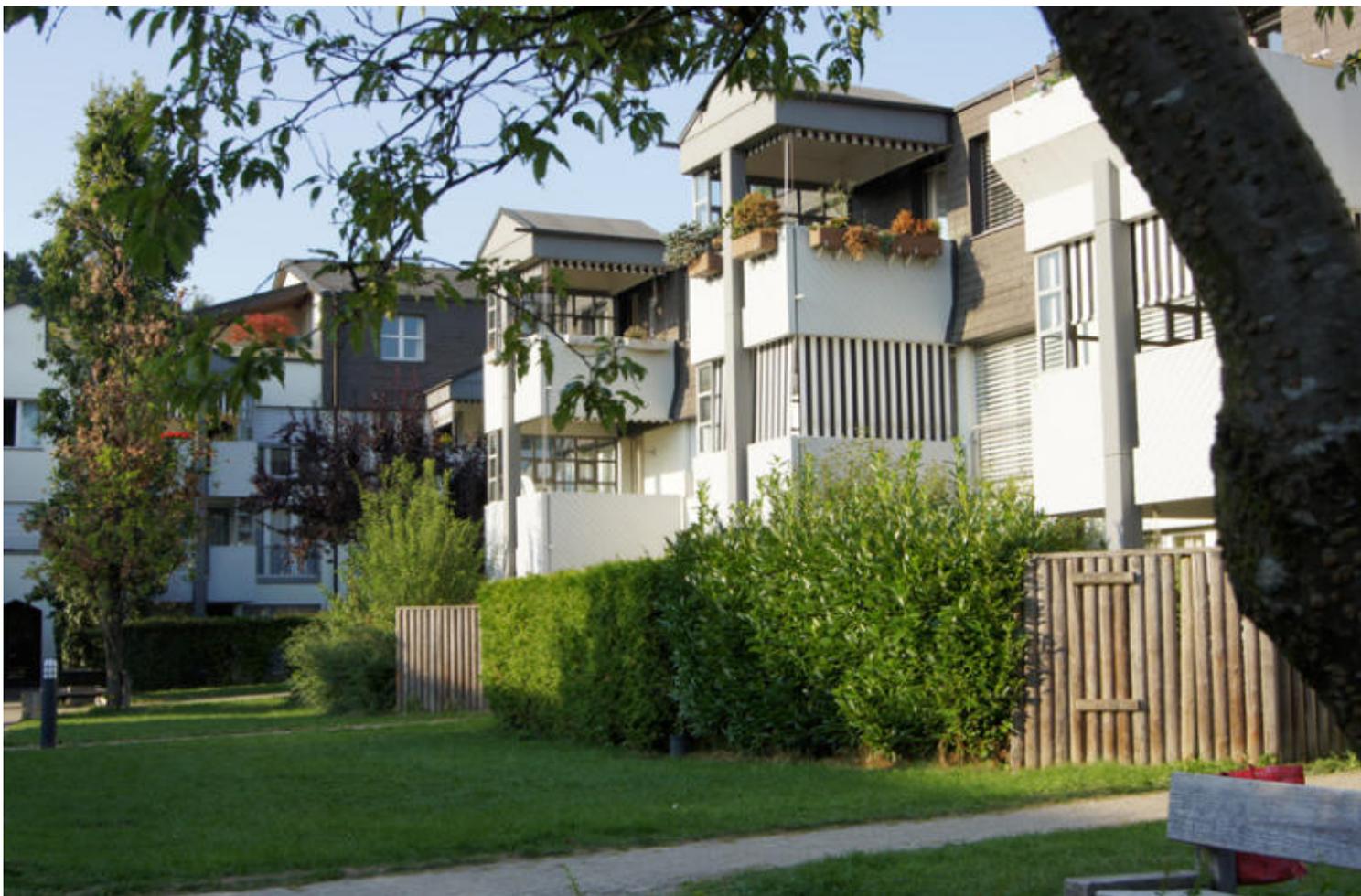
	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
4.1 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Liegenschaften (Buchwert)	38'104'518	38'451'518
Hypotheken und Darlehen	26'509'550	26'599'780
4.2 Gebäudeversicherungen		
Gebäudeversicherungswerte der Sachanlagen	60'392'728	54'563'000
4.3 Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen		
Nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend

5. GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung erfolgt innert sechs Monaten nach Beendigung des Mietvertrages.

ANTRAG DES VORSTANDES ZUR GEWINNVERWENDUNG

	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Gewinnvortrag	875'157	782'956
Jahresgewinn	270'130	142'930
Verfügbarer Gewinn	1'145'288	925'886
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-14'000	-8'000
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.25%	-42'405	-42'729
Vortrag auf neue Rechnung	1'088'883	875'157



**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der**

Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich für das am 31.12.2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 16. Februar 2023

BDO AG



Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

WERTBERICHTIGUNG LIEGENSCHAFTEN

	2022 in CHF	2021 in CHF
Heugatter 1		
Bestand am 1. Januar	3'077'000	2'968'000
Einlage	109'000	109'000
Bestand am 31. Dezember	3'186'000	3'077'000
Heugatter 2		
Bestand am 1. Januar	2'184'000	2'059'000
Einlage	125'000	125'000
Bestand am 31. Dezember	2'309'000	2'184'000
Rütihof		
Bestand am 1. Januar	2'487'000	2'374'000
Einlage	113'000	113'000
Bestand am 31. Dezember	2'600'000	2'487'000
Total Wertberichtigung Liegenschaften	8'095'000	7'748'000

ERNEUERUNGSFONDS

	2022 in CHF	2021 in CHF
Heugatter 1		
Bestand am 1. Januar	3'304'000	3'304'000
Einlage	225'000	0
Entnahme	-150'000	0
Bestand am 31. Dezember	3'379'000	3'304'000
Heugatter 2		
Bestand am 1. Januar	2'618'000	2'618'000
Einlage	186'000	0
Entnahme	-45'000	0
Bestand am 31. Dezember	2'759'000	2'618'000
Rütihof		
Bestand am 1. Januar	2'688'000	1'982'000
Einlage	190'000	706'000
Bestand am 31. Dezember	2'878'000	2'688'000
Total Erneuerungsfonds Liegenschaften	9'016'000	8'610'000

HYPOTHEKEN PER 31. DEZEMBER 2022

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
Zürcher Kantonalbank	4'500'000		4'500'000	0.970% f bis 25.04.2024
	2'500'000	-2'500'000	0	1.420% f bis 17.10.2022
	4'000'000		4'000'000	0.750% f bis 20.11.2028
	2'000'000		2'000'000	1.170% f bis 31.05.2023
	2'000'000		2'000'000	1.340% f bis 30.05.2025
	1'400'000	-1'400'000	0	1.500% f bis 31.10.2022
	800'000		800'000	0.780% f bis 29.05.2028
	500'000		500'000	2.350% f bis 20.12.2023
	0	3'900'000	3'900'000	1.020% f bis 31.05.2023
	Total Zürcher Kantonalbank	17'700'000	0	17'700'000

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
EGW	2'900'000	0	2'900'000	0.750% f bis 24.09.2024
	2'900'000	0	2'900'000	1.125% f bis 24.09.2029
	1'000'000	0	1'000'000	0.375% f bis 27.05.2030
	1'000'000	0	1'000'000	0.375% f bis 27.05.2030
Total EGW	7'800'000	0	7'800'000	

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
wbg CH (Fonds de Roulement)	1'000'000	-52'640	605'200	1.000% v
	330'000	-18'340	146'600	1.000% v
Total wbg CH	1'330'000	-70'980	751'800	

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
Stadt Zürich				
unverzinslich	200'000	0	200'000	0.000% v
Total Stadt Zürich	200'000	0	200'000	

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
Kanton Zürich				
Vorzugszins	230'000	-11'500	34'500	0.500% v
Vorzugszins	155'000	-7'750	23'250	0.500% v
Total Kanton Zürich	385'000	-19'250	57'750	
Total Hypotheken	27'415'000	-90'230	26'509'550	

f = fixer Zinsfuss / v = variabler Zinsfuss





LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS PER 31. DEZEMBER 2022

LIEGENSCHAFT HEUGATTER 1 – HEUGATTERSTRASSE 10–18, 8600 DÜBENDORF

Erstbezug 1. Juli 1968 - seit 1. Oktober 1988 im freitragenden Wohnungsbau
Heugatter 10 (mit 12 Wohnungen) dazu erworben: 31. Mai 2007

Anlagewert	CHF 14'565'518	2-Zimmer-Wohnungen	15
Gebäudeversicherungswert	CHF 22'753'229	3-Zimmer-Wohnungen	38
		4-Zimmer-Wohnungen	21
		Total Wohnungen	74
		Autoabstellplätze in der Garage	49
		im Freien	35
		Motorradabstellplätze	3

LIEGENSCHAFT HEUGATTER 2 – HEUGATTERSTRASSE 7–9, 8600 DÜBENDORF

Erstbezug 1. Januar und 1. April 2002

Anlagewert	CHF 16'634'000	4 1/2-Zimmer-Wohnungen	32
Gebäudeversicherungswert	CHF 18'594'898	5 1/2-Zimmer-Wohnungen	8
		Total Wohnungen	40
		Autoabstellplätze in der Garage	62
		Motorradabstellplätze	6
		Motorradrollerabstellplätze	7
		Mofaabstellplätze	2
		Bastelräume	4

LIEGENSCHAFT RÜTIHOF – RÜTIHOFSTRASSE 2–12, 8049 ZÜRICH-HÖNGG

Erstbezug 1. März 1984

Anlagewert	CHF 15'000'000	2-Zimmer-Invalidenwohnungen	4
Gebäudeversicherungswert	CHF 19'044'601	2 1/2-Zimmer-Alterswohnungen	6
		2-Zimmer-Wohnungen	5
		3 1/2-Zimmer-Wohnungen	18
		4 1/2-Zimmer-Wohnungen	11
		5 1/2-Zimmer-Wohnungen	4
		2 1/2-Zimmer-Attikawohnung	1
		4 1/2-Zimmer-Attikawohnung	1
		5 1/2-Zimmer-Attikawohnung	1
		Total Wohnungen	51
		Autoabstellplätze in der Garage	45
		Motorradabstellplätze	6
		Lager	3
		Bastelräume	5

Impressum

Herausgeberin

Baugenossenschaft
des Kaufmännischen Verbandes Zürich
Mattenhof 25
Postfach
8051 Zürich
T. 044 317 20 20

Gestaltung/Layout

Michael Müller

Druck

OK Digitaldruck AG, 8005 Zürich

Ausgabe

Mai 2023

